

~~~~~  
ノート  
~~~~~

分譲住宅の設計手法の研究

(グッドデザイン賞を受賞した計画を対象として)

安田 利宏 (家政学部 生活造形学科 非常勤講師)

北尾 靖雅 (家政学部 生活造形学科)

1. はじめに

一般的に住宅会社が提供する分譲住宅・建売住宅の住戸計画や仕様は、経済合理性や短期で移り変わるマーケット動向によって作られ、規模や住戸計画が画一的な内容になっている。分譲住宅のデザインも、流行の色や柄、といった短期的な時代性を反映したものであり、地域性に基づいたデザインが反映されていない。設計事務所を主催する筆者(安田)は、建築家が普段手がける注文住宅に加え、分譲住宅も積極的に受注している。依頼された業務の背景や計画地の地域性を精査し、事業者が持つ分譲住宅販売の根底にある先入観を根本から見直し、様々な視点から分譲住宅のあり方を見直した分譲住宅を計画してきた。本論では



Fig. 1 一般的な分譲住宅の外観

出典 <https://www.homes.co.jp/> (2019年12月25日最終閲覧日)



OCN不動産 物件一覧サイトより

Fig. 2 一般的な分譲住宅の平面図

出典 <https://house.ocn.ne.jp/> (2019年12月25日最終閲覧日)

グッドデザイン賞を受賞した特徴的な3事業の分析を進め、分譲住宅の可能性を検証していく。

2. 分譲住宅 A

2-1. 計画の概要

富山市中心部に程近い住宅地に建つ2棟の分譲住宅である。この2棟は共働き世帯の入居を想定した住宅である。北側のA号地は、テレワーカー(在宅勤務)を想定した住宅で、1階に広いワークスペースを備えている。南側のB号地は、オン



Fig. 3 分譲住宅 A: 西側外観 (撮影・山田圭司郎)

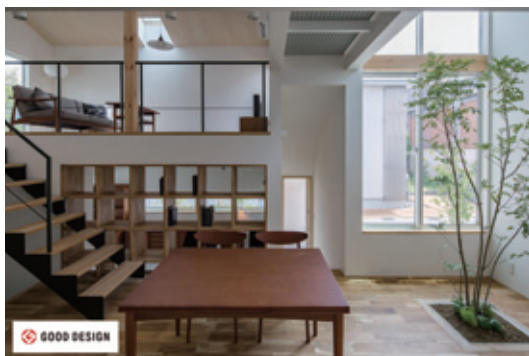


Fig. 4 分譲住宅 A: A号地ダイニング (撮影・山田圭司郎)

Tab. 1 事業概要一覧表

	計画地	構造・規模	面積 (m ²)	用途地域	その他都市計画	販売価格(万円)	グッドデザイン賞 受賞年度
分譲住宅 A	富山県富山市	2 住戸 木造 2 階建	専有： 117.60 ～ 145.30 敷地： 120.04 ～ 137.28	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第二種高度地区 準防火地区	4000 ～ 5000	2017 年
分譲住宅 B	京都府京都市	2 住戸 (全 4 区画) 木造 2 階建	専有：92.25 敷地：115.37	第一種低層住居 専用地域 建蔽率 50% 容積率 80%	市街化調整区域 10m 高度地区 法第 22 条区域	5630 ～ 5830	2017 年
分譲住宅 C	三重県川越町	4 住戸 木造 2 階建	専有： (117.42 ～ 137.08) 敷地： 165.32 ～ 168.33	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	法第 22 条区域	3488 ～ 3880	2017 年
分譲住宅 D	千葉県八千代市	7 住戸 木造 2 階建	専有：117.14 (107.00 ～ 137.90) 敷地 150.74 ～ 179.33	第二種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第一種高度地区 法第 22 条地区	4120 (平均)	2019 年

サイトワーカー(職場勤務)を想定した住宅である。共働き世帯を想定しているため、両住宅とも一般的な住宅に比べ家族間のつながりが強く感じられるよう、スキップフロアの空間構成を採用しワンルームの住宅とした。

2-2. 計画の背景

政府の施策「一億総活躍社会の実現」において「個人の自立性・主体性を尊重した多様な働き方の促進」は、少子高齢化が進行する日本において大変重要な政策である。特に地方都市では少子高齢化や人口減少が顕著であり、その対策は待った無しの状況である。従来の共働きが多い県民性に加え、平成19年より「ワーク・ライフ・バランスに配慮した柔軟で多様な働き方」が富山県で促進されたことが、本計画の土壌となっている。

2-3. 計画の特徴

「共働き世帯の住まい」の実現のため、住居全体をワンルームに近い構成とした。両住宅には4層のスキップフロアで構成される上下階の繋がりによって、家族同士の気配が常に関係が保たれる。造作収納は扉のない開放的な造りとし、収納物の視認性を確保しスムーズな収納環境を整備した。A号地は地域との繋がりが強い敷地角近くにワー

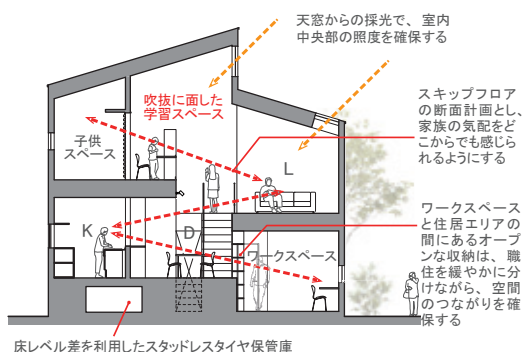


Fig. 5 分譲住宅 A: A号地断面図 S=1:200

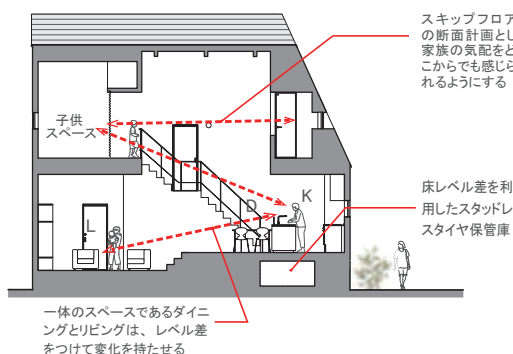


Fig. 6 分譲住宅 A: B号地断面図 S=1:200



Fig. 7 分譲住宅 A：内観 吹抜を介して室内がつながる様子が見える（撮影・山田圭司郎）

クスペースを設け、2階にはリビングを核とする回遊性のある居住部分を配置した。仕事場と生活の場に対する繋がり（スキップフロアによる）と分節（階層分離）をバランスよく両立させている。B号地は、キッチンとリビングにレベル差を付けながら直線上に配し、視線の繋がりと変化のある空間性を生み出した。

3. 分譲住宅 B

3-1. 計画の概要

京都市西京区大原野の自然豊かな地域に建つ2棟の分譲住宅である。敷地内に調整区域の境界がある特殊な宅地で、大半を占める市街化調整区域と北側斜線で建築規模が極度に制限されている。建築可能な延床面積は20坪強であり、そこに子育ての終わった年配夫婦2人暮らしのための

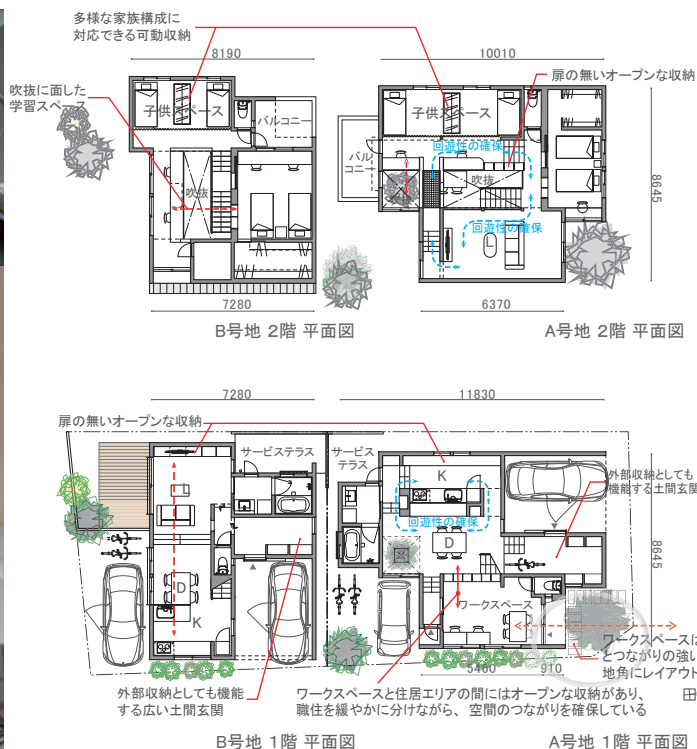


Fig. 8 分譲住宅 A：平面図 S=1：250



Fig. 9 分譲住宅 B：東側外観（撮影・山田圭司郎）

小住宅を計画した。構造体等に京都府内産木材を使用し、土間空間や薪ストーブなど、時間に余裕のある生活を楽しむ要素を取り入れ、自然を生活の一部として楽しめる住宅を計画した。

3-2. 計画の背景

敷地形状と北側斜線から建物形状がほぼ決まった中で、2棟の住宅はわずかに外観に変化を持たせながら、既存の町並みと自然環境の双方に

配慮したデザインとした。薪ストーブの煙突が自然を楽しむ住宅のシンボルとして、外観デザインのアクセントとなっている。居住者は、時間に余裕があり自然とふれあう生活を指向する夫婦と想定し、広い土間空間・薪ストーブを中心とした吹抜のあるリビング・善峯川まで続く広大な庭園と一体となる開口などが住空間の中で適切に反映されている。



Fig. 10 分譲住宅B：西側外観（撮影・山田圭司郎）



Fig. 11 分譲住宅B：3号地リビング
（撮影・山田圭司郎）

3-3. 計画の特徴

限られた床面積を有効に活用するため、廊下や壁を極力設けず、機能性を持たせ開放的な住戸計画とした。「大きな吹抜と広い土間に設けた薪ストーブ・京都府内産杉材を用いた床材」や「将来の建設計画が無い市街化調整区域内の庭園方向に配した大きな開口」といった住まいの特徴を取り入れ、年配の居住者に受け入れられる住居とし

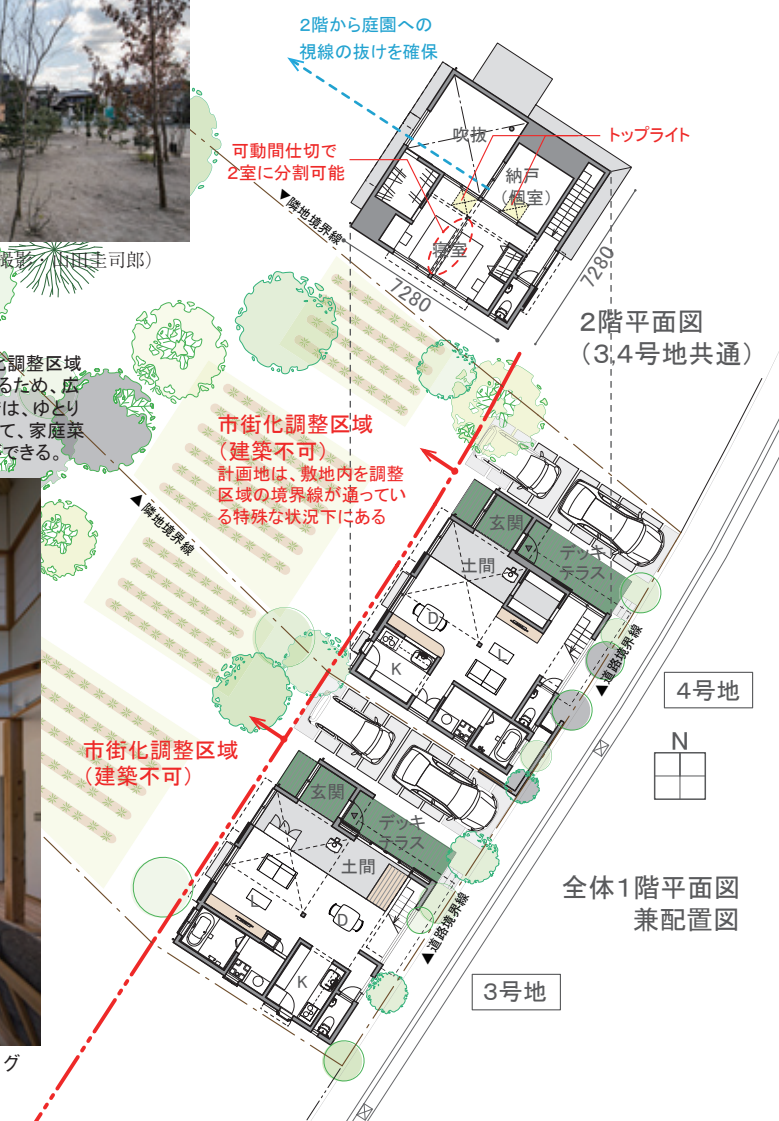


Fig. 12 分譲住宅B：平面図兼配置図 1/300

た。ハウスメーカーが提案する高機能バリアフリー平屋住宅とは一線を画した、コンパクトな計画を試みた。

4. 分譲住宅 C

4-1. 計画の概要

本分譲住宅は、三重県北部・川越町の平坦な田園地帯に造成された、4区画分譲地に建つ建売住宅である。南北の田園に挟まれた東西に細長い分譲地には、川越町の現状の詳細なりサーチ結果を

反映した、建売住宅の域にとらわれない分譲住宅が建設された。各4住戸は街並としての統一感を持たせながら、異なった特徴を持つ住宅として計画された。

4-2. 計画の背景

事業主は、東海地方に複数の営業所を持つ地元密着の住宅販売企業である。この事業者が手掛けてきたのは全国どこでも見かける一般的な建売住宅であり、住戸計画・住宅デザインに地域性



Fig. 13 分譲住宅 C：南側外観（撮影・山田圭司郎）

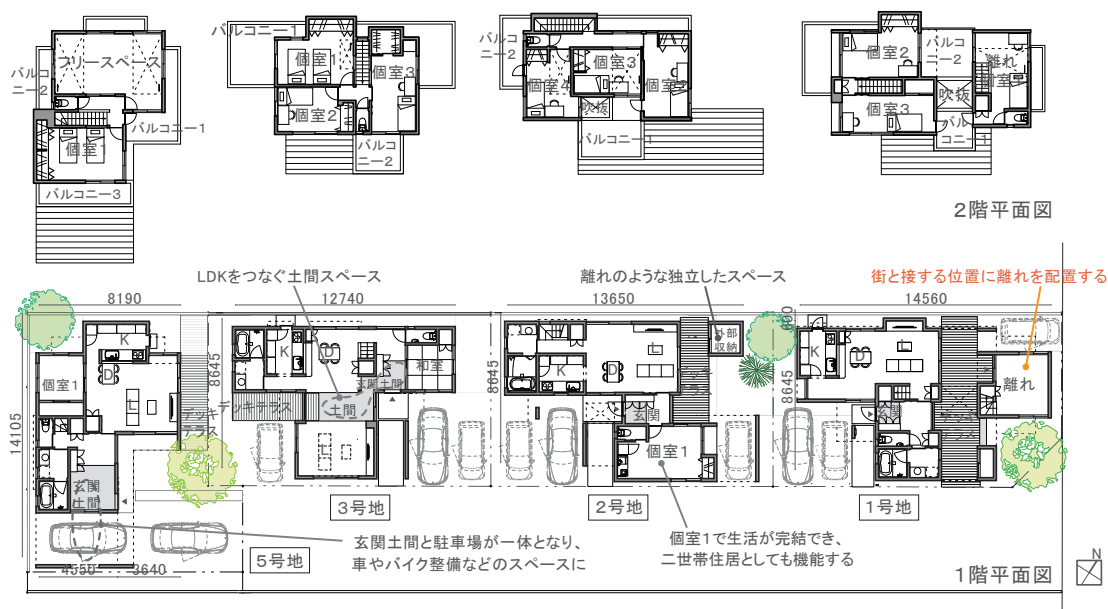


Fig. 14 分譲住宅 C：全体平面図兼配置図 1/400

等を反映してこなかった。本計画に先立ち、川越町の現状を詳細に調査すると、近年は若年世帯が増加傾向で、農地転用による宅地確保が活発である事が判明した。また水害が多い歴史性から震災以降防災コミュニティに高い関心がある事が判明した。その結果川越町には豊かな近隣コミュニティが形成できる分譲地開発が必要という結論に至った。豊かな近隣コミュニティ形成のため、均質化した住まい作りではなく、若者層の多様なライフスタイルの受け皿になる、従来の建売住宅の範疇を越えた分譲地計画を進めてきた。

4-3. 計画の特徴

1号地は近隣と接する道路側に「離れ」をもつ住戸である。趣味スペース等の私的空間や、塾やゲストスペースとして地域・社会に関わる公的空間として活用可能な「離れ」を設定した。2号地は「二世帯」で暮らせる住戸である。1階に水回りを有する個室を配し、介護車両から直接親世帯個室にアプローチできる動線を確保した。3号地は「室内土間」のある住戸である。リビングとダイニングの間に玄関から続く大きな土間を設置した。5号地は「子育て」に配慮した住戸である。ここは専用道路の一番奥にあるため、外部も安全で子育て環境に適している。ロフトのある大きな個室は、子供の性別・年齢構成や成長に合わせて、可変な子供室を作る事ができる。

5. 分譲住宅D

5-1. 計画の概要

千葉県八千代市の新興住宅地内の分譲住宅である。分譲地内の敷地境界を貫く「ロジ」と多数点在する「テラス」との接点が、住戸間コミュニティの場となる計画とした。植栽計画は若い家族層に支持されている千葉市内のガーデンショップと共同で取組んだ。建売住宅では軽視される外構計画の充実を多方面から取り組んだ分譲住宅である。

5-2. 計画の背景

事業者は千葉県柏市に本社を置く総合建設会社である。本事業者は2018年に創業50年を迎え、

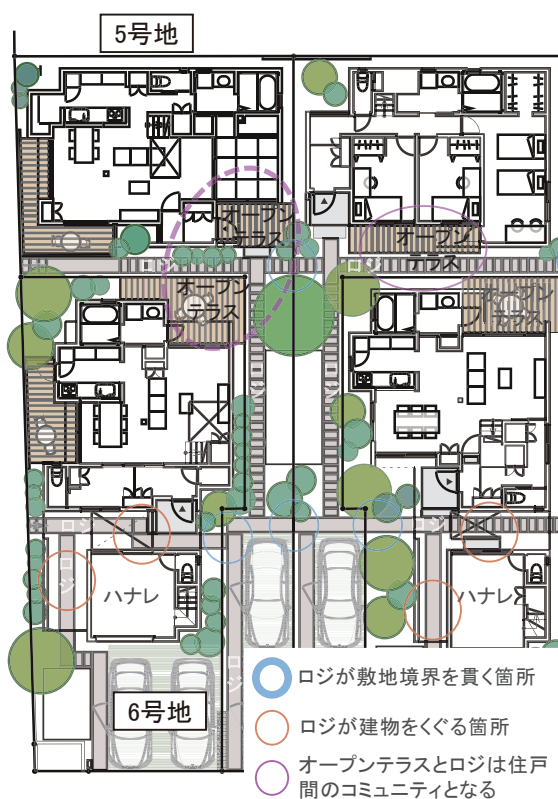


Fig. 15 分譲住宅D：5、6号地平面図 1/300

この計画は節目の事業として、今後の企業体制を見つめ直す機会となった。50年前の創業時には都市部でも存在し、近年では喪失しつつある「住戸間コミュニティの場の創出」が、住まい作りの原点に立ち返る方法と位置づけ、外構計画を充実させることで住戸間コミュニティが活性化する分譲住宅を目指した。

5-3. 計画の特徴

いわゆる一般的な建売住宅が購入可能な若い中間所得層が販売対象であり、建材・住宅設備のスペックは事業者が設定する標準仕様とする反面、外構計画の充実を図った。その結果、住居内外が一体となった開放的な住環境が実現し、そこに住民同士が通り抜け可能なロジにつながり、分譲地全体でコミュニティの場が創出されている。

6. まとめ

筆者は事業の背景を観察し計画地の環境を精



Fig. 16 分譲住宅 D：俯瞰外観（撮影・山田圭司郎）

査することで、個性的な分譲住宅を実現させてきた。分譲住宅 A の事例では共働き世帯に特化することで、室数確保が優先される従来の分譲住宅とは違うワンルーム住戸を実現させた。分譲住宅 B の事例では、延床面積が30坪を超えるものが一般的な分譲住宅市場で、20坪強の小規模分譲住宅を実現させ、子育てが終わった年配夫婦を販売対象にした分譲住宅、という新しいマーケットを開拓した。分譲住宅 C の事例では、現代の多様な家族像に細かく対応した多様な住戸計画としながら、街並みとして一体感がある外観デザインを

実現した。分譲住宅 D の事例では、住戸間の敷地境界にある塀やフェンスなどの構造物を撤去するだけでなく、敷地境界を越境して分譲地の住民が通り抜けできる路地の設置が実現した。こうした取り組みはグッドデザイン賞（公益財団法人・日本デザイン振興会主催）を受賞した実績からもその社会的意義が立証されている。少子化が進みライフスタイルの多様化が進む現代社会においては、多様性に富んだ分譲住宅の可能性はますます高まっていく。